

Možnosti financování nemovitosti a daňové dopady

Vlastní bydlení má pro mnoho lidí vysokou prioritu. Vzhledem k tomu, že tato investice ve většině případů převyšuje úspory, je dobré se zamyslet nad tím, jakým způsobem lze pořízení nemovitosti financovat. A jaké má její pořízení daňové dopady?

Bydlení má pro většinu z nás vysokou prioritu na žebříčku hodnot. Z tohoto důvodu se každý ocitá v situaci, kdy řeší otázku vlastního bydlení. Vzhledem k charakteru této investice, která mnohonásobně převyšuje příjmy převážné většiny lidí, souvisí se samotnou volbou typu bydlení samozřejmě i **rozhodnutí o způsobu jeho financování**.

Asi stejně jako přistupují lidé k financování bydlení, mohou přistupovat i firmy a podnikatelé k financování vlastní nemovitosti pro podnikání. Protože se jedná o investici v životě člověka či firmy vesměs zásadní, která se neopakuje často, je **potřeba důkladně zvážit nabízené možnosti**.

V následujícím textu si rozebereme teoretické možnosti, jak financovat pořízení nemovitosti a okrajově také zmíníme jaké daňové souvislosti a dopady se většinou vyskytují v této souvislosti.

Možnosti financování bydlení

- **Vlastní zdroje**

Asi převážná většina z nás není finančně schopna vynaložit nemalé náklady na pořízení či rekonstrukci nemovitosti v řádech několika milionů korun. Ano, nějaké našetřené peníze má hodně lidí, ale byl by holý nerozum vydávat veškeré své úspory do nemovitosti (pořízení, rekonstrukce apod.). Vždy musíme počítat s náklady na údržbu a provoz nemovitosti, jakožto i s určitou finanční rezervou pro případ dočasné ztráty příjmu.

V České republice jsou momentálně k dispozici **dva hlavní produkty**, ze kterých si může vybrat téměř každý, kdo bude řešit otázku financování nemovitosti. Nebankovní a neúčelové půjčky zde neřešíme, ale zabýváme se pouze seriózními a relativně bezpečnými a nejběžnějšími typy půjček na financování nemovitostí.

Tyto možnosti mají nejen občané, ale i podnikatelé a firmy, i když nutno říct, že **pro podnikání jsou obecně nastavena omezující kritéria**, a to nejen legislativní, ale i na bankovním trhu jsou podnikatelské půjčky sankcionovány vyššími úroky či nižší dobou splácení, takže se ve finále prodraží mnohem více, než „dotované“ půjčky na bydlení pro osobní potřebu. To se týká i daňových úlev pro občany.

Nebudeme-li moct financovat pouze vlastními prostředky, můžeme využít stavební spoření nebo hypoteční úvěr.

- **Stavební spoření**

Stavební spoření je velmi zajímavá, státem podporovaná a garantovaná varianta financování bydlení. A nejen to, pokud lidé jen spoří, nabízí stavební spoření také **zajímavé zhodnocení financí**. Je vhodné pro lidi, kteří se rozhodli řešit vlastní bydlení, i pro ty, kteří chtějí pouze peníze naspořit.

Zákon o stavebním spoření vstoupil v platnost v roce 1993 pod číslem 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Jeho cílem je **usnadnit řešení bytové situace**. Kromě již zmíněných výhodných podmínek pro financování bydlení **nabízí také státní podporu**. Poskytovaná záloha státní podpory činí **10 % z uspořené částky** v příslušném kalendářním roce, **maximálně však z částky 20 000 Kč**.

Po naspoření cílové částky je možnost ji navýšit a spořit dále, popř. získat úvěr, který však musí být použit k řešení bytových potřeb v souladu se zákonem.

Hlavními výhodami stavebního spoření jsou možnost splatit úvěr mimořádnými splátkami bez sankcí, možnost překlenovacího úvěru při nulové naspořené částce, dále skutečnost, že úspory jsou pojištěny a jsou podporovány ze strany státu. V určitých případech jsou **u úvěru nižší poplatky než u hypoték**.

Nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření vzniká až po splnění několika podmínek. Zprv zákon o stavebním spoření stanoví, že délka čekací doby na poskytnutí úvěru **nesmí být kratší než 24 měsíců** od počátku doby spoření. Další podmínkou je dosažení spořitelnou určené výše hodnotícího čísla a naspoření stanovené sumy, tzv. **akontace úvěru**. Ta bývá většinou, ale nemusí být pravidlem, ve výši 40 % cílové částky spoření.

Právě nutnost nejprve spořit a alespoň dva roky čekat **znevýhodňuje úvěry ze stavebního spoření oproti hypotékám**. Proto se stavební spořitelny v posledních letech snaží nabízet klientům překlenovací úvěry s takovými parametry, které mohou hypotékám konkurovat. A to například tím, že celková doba splatnosti takového úvěru může dosahovat až téměř 30 let, což zajišťuje nižší měsíční platby.

Stejně jako hypotéky jsou tyto **překlenovací úvěry určené pro čerpání vyšších částek**, tak aby je klienti mohli využít k pořízení bytu či domu. Většinou musí být **zajištěné nemovitostí** a lze je čerpat ihned po uzavření smlouvy o stavebním spoření, tedy bez jakéhokoli předchozího spoření. U některých z těchto překlenovacích úvěrů již chybí i typická charakteristika úvěrů poskytovaných stavebními spořitelny, a to je **úroková sazba neměnná po celou dobu splatnosti**.

Stavební spořitelny nabízejí však i jiné typy překlenovacích úvěrů, které se využívají především na financování rekonstrukcí a oprav, případně k pořízení levnějších nemovitostí. Od výše uvedených překlenovacích úvěrů hypotečního typu se liší například tím, že jejich **celková možná doba splatnosti bývá kratší**.

Klienti je často čerpají v nižších částkách, k zajištění pak není třeba zástavy nemovitostí, ale postačují ručitelé, do určité výše se poskytují i zcela bez zajištění. **Úroková sazba bývá vyšší** a většinou je závislá na způsobu zajištění úvěru a na tom, jak dlouho již smlouva trvá a kolik je na ní již naspořeno.

Pokud si klient stavební spořitelny sjedná překlenovací úvěr, musí až do splnění podmínek pro přidělení „řádného“ úvěru ze stavebního spoření spořit a zároveň platit úroky z překlenovacího úvěru. Ten se po celou dobu svého trvání neumožňuje, proto jeho celkové náklady mohou být dosti vysoké. **Splacen je jednorázově**, a to přiděleným úvěrem ze stavebního spoření a naspořenou částkou ze spořicího účtu.

- **Hypoteční úvěr**

Hypotéka je úvěr na investici do nemovitosti na území ČR, který je **zajištěn zástavním právem k nemovitosti**. Investicí se rozumí koupě nebo výstavba nemovitosti, rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti, splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti, případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví).

Hypotéku **nelze čerpat na movité věci** (např. automobil, nábytek), na investici do nemovitosti v zahraničí, ani na **převzetí členského podílu na družstevním bytu**.

Objektem hypotečního úvěru může být např. rodinný dům, byt, ateliér, rekreační objekt pro individuální rekreaci, bytový dům, provozní dům, za určitých podmínek i stavební pozemek, ostatní podnikatelské objekty a jednoduché stavby a výjimečně i změny výše uvedených staveb.

Hypoteční úvěr je určený fyzickým i právnickým osobám. Osoby při něm **ručí peněžnímu ústavu nemovitostí**, ale nemusí to být vždy ta, na kterou je hypotéka poskytována. Vždy se ale musí jednat o zajištění zástavním právem k nemovitosti na území České republiky.

Podat žádost o úvěr může každá fyzická i právnická osoba schopná vstupovat do závazků. Firmám nebo OSVČ může banka poskytnout hypoteční úvěr za předpokladu, že splňují zákonem stanovenou podmínku účelovosti hypotéky. Musí jít o **investici do nemovitosti** a tito žadatelé musí mít k dispozici dostatek nemovitého majetku, který se použije jako zástava za hypotéku.

Musejí také prokázat, že jejich **investiční podnikatelský záměr je dobře promyšlený tak, aby v budoucnu zajistil příjmy potřebné ke splacení úvěru**. Banka obvykle vyžaduje doložení toho, že firma existuje delší dobu, že má úspěšnou historii, hospodaří se ziskem, má představu o své budoucí expanzi apod.

Hypotéky můžeme rozlišovat mimo jiné podle jejich účelu. **Účelová hypotéka** je vázána přímo na nemovitost pořizovanou. Již řadu let se i v České republice poskytují tzv. **americké hypotéky**, které jsou neúčelové, tj. bez vazby na pořízení konkrétní nemovitosti. Při této americké hypotéce lze peníze použít téměř na jakýkoliv účel, pokud financující banka nestanoví konkrétní omezení. Podle účelu se poskytují hypotéky na nové bydlení, nákup nemovitosti, výstavbu nemovitosti, rekonstrukci apod.

Postup získání hypotéky je poměrně složitější a náročnější než v ostatních případech financování. Po předložení základní žádosti o financování **banka prověří osobu žadatele a spoludlužníku** (např. manžel/ka) v registrech plátců, zda žadatel a spolužadatelé byli dosud bezproblémovými plátcí svých závazků vůči bankovním i nebankovním institucím.

Základním kritériem pro získání hypotéky je **pravidelný měsíční příjem** – bonita. Financující banka musí mít jistotu, že jsou žadatelé schopni hypotéku řádně splácet. Stanovení bonity určuje, zda je žadatel schopen na nemovitost dosáhnout a za jakých podmínek, jako např. délka splácení, výše úrokové sazby atd.

Délka splácení hypotéky se pohybuje většinou mezi pěti až třiceti lety dle finančních (příjmových) možností a stáří žadatele v době podání žádosti o hypotéku. Hypoteční úvěr **nesmí být vázán pouze na jednu osobu**, běžně je kalkulován na manžele, kteří mají SJM (společné jmění manželů), případně další spolužadatele či spoluručitele.

Většinou se poskytuje občanům České republiky, cizincům s trvalým pobytem v ČR či občanům členských zemí EU s povolením k pobytu v ČR. Požadavky si stanovují jednotlivé

finanční ústavy samy a mohou se lišit.

Při výběru vhodného hypotečního úvěru je nutné vzít v úvahu nejen výši úrokové sazby, ale také délku fixace a poplatky spojené se zřízením a průběhem úvěru.

V zásadě nelze obecně říci, jaká z výše uvedených variant je nejlepší. Každá má své výhody i nevýhody a pro každého se hodí jiné řešení v závislosti právě na jeho požadavcích, finančních možnostech a požadavcích financujícího ústavu při posuzování žádostí o úvěr.

Výhodou hypotéky jsou možnosti půjčky vyšších částek vzhledem k obecně delší době splácení při stejných měsíčních splátkách. **Výhodou stavebního spoření** je zase pevná úroková sazba.

Daňové aspekty pořízení nemovitosti

- **Daň z příjmů**

U právnických osob jsou daňové dopady na daň z příjmů jednoznačné. Vzhledem k tomu, že převážně pořizují vlastní nemovitosti právnické osoby založené za účelem podnikání, vloží majetek do svého obchodního majetku a odepisují jej.

U pozemků tato možnost není, nicméně od příštího roku má být teoreticky alespoň možnost (dle předběžného vývoje legislativy v dnešní době) **uplatnit pořizovací cenu pozemku proti kupní ceně při jeho prodeji**.

Budovy, které podnikající právnická, ale zrovna tak i podnikající fyzická osoba bude odepisovat, mohou tvořit poměrně významnou část nákladů po dalších 30 až 50 let v závislosti na daňové odpisové skupině v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen ZDP). Dalšími náklady kromě odpisů jsou **náklady na provoz nemovitosti**.

Fyzické osoby pořizující nemovitost pro vlastní bytové potřeby sice **nemají možnost uplatnit odpisy**, ale ZDP nabízí možnost uplatnit při splnění vyjmenovaných kritérií (§ 15 ZDP) **až 300.000 Kč jako odčitatelnou položku od základu daně ze zaplacených úroků z úvěrů**.

V případě prodeje nemovitosti jsou od daně z příjmů **majitelé osvobozeni**, pokud nemovitost **vlastní alespoň pět let**, nebo pokud měli v nemovitosti **bydliště alespoň dva roky** bezprostředně před prodejem. Nemovitost však **nesmí být zahrnuta v obchodním majetku**, a to ani v jednom případě.

- **Daň z převodu nemovitostí**

U nových bytů a staveb je při splnění podmínek zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, **osvobozen první úplný převod nebo přechod vlastnictví k novostavbě**. Pozemky od této daně **osvobozeny nejsou**. V ostatních případech činí sazba daně z převodu nemovitostí **4 % ze základu daně**, což je ve většině případů cena zjištěná dle znaleckého posudku. Poplatníkem této daně je **převodce (prodávající), nabyvatel (kupující) je ručitelem**.

Od příštího roku 2014 by dle schválených zákonných opatření měl zůstat při převodu vlastnického práva k nemovité věci koupí nebo směnou poplatníkem daně převodce.

Novelizace těchto zákonů umožňuje však **domluvu mezi stranami**, že poplatníkem bude nabyvatel – pokud tak bude stanoveno v kupní či směnné smlouvě.

Lhůty pro podání daňového přiznání (do tří měsíců po měsíci převodu nemovitosti) i **výše sazby daně (4 %) zůstávají beze změny**. Rovněž zůstává zachováno osvobození od daně v případě převodů tzv. novostaveb.

Dále v této oblasti dochází k **zavedení několika novinek**. Jednou z nich je redukce případů povinného předkládání znaleckých posudků pro účely stanovení základu daně u běžně převáděných nemovitostí (rodinné domy, byty apod.). Pro účely určení nabývací hodnoty těchto nemovitých věcí se, oproti dosavadní úpravě, **nebude sjednaná cena porovnávat se zjištěnou cenou podle oceňovacích předpisů**, ale s tzv. **srovnávací daňovou hodnotou**.

Tato hodnota bude odvozena od tzv. směrné hodnoty, která bude reflektovat ceny běžně převáděných nemovitých věcí (při zohlednění jejich specifika) v daném místě a srovnatelném časovém období, nashromážděných správci daně. Poplatník bude mít možnost volby, zda se pro určení srovnávací daňové hodnoty jím nabývané nemovité věci použije namísto směrné hodnoty zjištěná cena. V tomto případě bude ovšem povinen předložit znalecký posudek – související náklady si však bude moci **uplatnit v daňovém přiznání jako uznatelný výdaj**.

- **Daň z nemovitostí**

Další daní, na kterou je nutno pamatovat při pořizování nemovitosti, je daň z nemovitostí, a to jak z pozemků, tak i ze staveb. Poplatníkem je v tomto případě většinou **vlastník dané nemovitosti**.

Přestože se zdá být zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, poměrně krátký, je poměrně složitý. Zejména výpočet této daně na konkrétní nemovitost. **Základem daně jsou většinou výměra** a konečná daň se vypočítá vynásobením výměry se sazbou daně. Na tom by nebylo zase tak nic složitého. Ale musíme se ještě dívat na nutnost násobení různými zákonnými koeficienty a místními koeficienty podle místních vyhlášek obce, kam nemovitost spadá apod.

Ve finále se výsledná daň z nemovitostí u bytů pohybuje v řádech sta až tisíců korun za rok a u rodinných domů v řádech tisíců a u opravdu velkých a složitých staveb až desetitisíců korun za rok. U průmyslových a jiných podnikatelských nemovitostí jsou tyto částky poměrně vyšší.

I v této oblasti zaznamenala připravovaná legislativa od příštího roku určité změny. Nicméně i přes původní snahu o vytvoření nové legislativy bude daň nadále upravena současným zákonem o dani z nemovitostí.

Většina změn souvisí se zavedením nové terminologie v návaznosti na rekodifikaci soukromého práva. Například daň z nemovitostí se nově bude jmenovat **daň z nemovitých věcí**. Přestože soukromoprávně budou stavby primárně považovány za součást pozemku, pro účely daně z nemovitých věcí budou stále posuzovány samostatně.

Novelizovaný zákon obsahuje i některé koncepční změny (např. vymezení předmětu daně ze staveb, resp. v nové terminologii **daně ze staveb a jednotek**).

Autor: **Ing. Filip Sinecký**

11.11.2013

Zdroj: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/ostatni-dane/moznosti-financovani-nemovitosti-a-danove-dopady/>